



## Bebauungsplan "Leimgrubenäcker"

Bebauungsplanentwurf vom: 18.01.2001      gefertigt von: Planungsgruppe KPS, Ostfildern

### Verfahrensvermerke:

öffentliche Auslegung:      06.10.2000 – 06.11.2000  
Satzungsbeschluss:      29.03.2001  
In Kraft getreten am:      12.04.2001

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993  
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 – 11 BauNVO)  
entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO).

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§§ 1, 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 6.7, 8 BauNVO). Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Die im Lageplan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die First- und Wandhöhen sind Obergrenzen.

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

- 1.2.4 Die Wandhöhe wird entsprechend den Planeinschriften begrenzt. Sie wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen. Höhere Wandhöhen sind bei Rücksprünge um max. 1 m und auf einer Länge von max. 30 % der Gesamtgebäuelänge zulässig.
- 1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO / § 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.3. Benachbarte Grenzgaragen sind in der Gestaltung einander anzugleichen.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 14 BauNVO)**
- Anlagen für die Nutztierhaltung sind nicht zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen zugelassen werden.
- Pro Grundstück ist jeweils nur ein Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Dieses muss einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Fläche haben. Die Größe des Gebäudes wird auf 30 cbm beschränkt.
- 1.5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)**
- 1.5.1 Grünflächen innerhalb der Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- (1) Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein Baum der Artenauswahl-  
liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Bei der Bepflanzung sind landschafts- und standortgerechte Arten zu verwenden. Empfehlungen zur  
Artenauswahl sind den Artenauswahllisten 1 bis 3 zu entnehmen.
- 1.5.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- (1) Die festgesetzte Grünfläche an der neuen Gebietseinfahrt von der Aalener Straße ist als kräuterreiche,  
naturnahe Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Mindestens vier hochstämmige Laubbäume  
gemäß der Artenauswahlliste 1 sind zu pflanzen.
- (2) Bäume im Straßenraum
- Im Straßenraum ist mindestens alle 25 m ein hochstämmiger Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.  
Die platzartigen Bereiche sind mit Hofbäumen und gärtnerisch integrierten Stellflächen zu gestalten.  
Die genaue Lage der Bäume und die Gestaltung der Erschließungsflächen wird im Ausführungsplan  
festgesetzt.
- 1.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Die mit Planzeichen 13.1 PlanVO 90 umgrenzten öffentlichen Grünflächen dienen zur Kompensation  
des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind allen bebaubaren Grundstücken mit Ausnahme der  
zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke und den Verkehrs-  
flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Eingriffsflächen zugeordnet. Dies gilt nicht für die aus dem  
rechtskräftigen Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühlacker“ übernommenen Ausgleichsflächen.

Für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen und für Pflegemaßnahmen ist die Kostenerstattungssetzung (KES) vom 01.10.1998 verbindlich (§ 1a Abs. 3 BauGB).

- (2) Grünzug am Kreuzbühlweg  
Zur Förderung der ökologischen Austauschbeziehungen (z.B. Luft, Biotopvernetzung) zwischen Landschaft und Ortsbereich wird eine landschaftsgemäß und offen ausgebildete Freiflächenzone mit hohem naturnahen Wiesenanteil und einzelnen Pflanzzonen für Gehölze festgesetzt. Der vorhandene Wassergraben am Kreuzbühlweg ist in die Grünfläche zu integrieren und abschnittsweise naturnah umzugestalten.
- (3) Die zur Eingrünung der Wohnsiedlung am östlichen Gebietsrand festgesetzten Flächen sind mit Arten der Auswahllisten 1 und 2 flächenhaft zu bepflanzen.
- (4) Die Pflanzfläche am südwestlichen Gebietsrand ist als dichter Gehölzbestand anzulegen (siehe Artenauswahllisten 1 und 2). Diese Fläche ergänzt die benachbarte „Grünbrücke“ zwischen Gewerbe- und Wohngebietsflächen.
- (5) Für die „Grünbrücke“ zwischen Gewerbe- und Wohngebietsflächen im Plan festgesetzten Flächen ist das Pflanzgebot „Pflanzung von Buschgehölzen mit Überhältern“ aus dem BP Aschbach / Kreuzbühlacker vom Dezember 1997 zu übernehmen.

#### 1.5.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Bäume auf Stellplätzen  
Je angefangene 3 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum der Auswahlliste 1 (Bäume I.O.) zu pflanzen.

#### 1.6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.6.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
- 1.6.2 Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus können höhere Auffüllungen bis höchstens 1,0 m zugelassen werden, wenn diese zu den öffentlichen Flächen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher abgeböschet werden.

#### 1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB / § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

#### 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind über öffentliche Parkplätze und Grünflächen nicht zulässig.

#### 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1 Innerhalb der mit Leitungsrecht zu Gunsten der Landeswasserversorgung bezeichneten Fläche ist eine Bebauung nicht zulässig.  
Auffüllungen oder Abgrabungen sind in einem Abstand von 4 m beidseits der Leitung nicht zulässig.  
Bei Pflanzungen aller Art ist ein Abstand von mindestens 25 m zur Leitung einzuhalten.
- 1.9.2 Auf dem 2 m breiten Streifen mit Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasserkanäle der Stadt sind Pflanzmaßnahmen nur mit Zustimmung der Stadt (Tiefbauamt) zulässig.
- 1.9.3 Das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke dient zur Verlegung von Versorgungsleitungen. Bepflanzungen und Bebauungen sind nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB / § 74 LBO)**

### **2.1 Dachgestaltung**

- 2.1.2 Für geneigte Dachflächen sind Satteldächer und Walmdächer entsprechend dem Planeintrag zulässig. Ausnahmsweise können vergleichbare Schrägdachformen (z.B. versetzte Pultdächer) zugelassen werden. Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.  
Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper einbezogen sind, sondern als freistehende Garagen erstellt werden, sind Ausnahmen von der Dachneigung zulässig. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- 2.1.3 Bei geneigten Dächern ist nur eine rotbraune Dacheindeckung zulässig. Dies gilt auch für die Dacheindeckung der zugehörigen Garagen.
- 2.1.4 Dachaufbauten und -vorsprünge innerhalb einer Hausgruppe sind in ihrer Form einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeeinheit  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und liegende Dachfenster haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m und zum unteren Rand (Traufe) und oberen Rand (First) einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### **2.2 Außenwandflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Außenwandflächen, sofern als Putzflächen hergestellt, sind in hellen Farbtönen zu streichen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderen Materialien und in anderer Farbe zulässig. Die Ausführung von Hausgruppen und Hausteilen ist in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

### **2.3 Gestaltung von Freiflächen Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen, deren Zufahrten und Garagenzufahrten ist mit sickerfähigem Belag auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasennoppen, Schotterrassen).  
Dies gilt nicht für Kunden- und Mitarbeiterstellplätze von Gewerbebetrieben.
- 2.3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht bebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3.3 Zulässig zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune und freiwachsende Hecken bis max. 1,00 m Höhe (Artenauswahllisten 2 und 3).  
Bei Auffüllungen und Abgrabungen z.B. bei Terrassen ist zu allen Grundstücksgrenzen hin das neue Gelände wieder auf das bestehende Gelände abzuböschern mit einer Böschungsneigung von max. 1:2. Als Ausnahme sind Trockenmauern zulässig mit einer Neigung von max. 1:1.
- 2.3.4 Die Standorte für Müllbehälter auf den privaten Grundstücken sind durch Strauchpflanzungen oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.  
Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

### **2.4 Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

- 2.4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 2.4.2 Antennen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muss mind. 2,0 m betragen.
- 2.4.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
- 2.4.4 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## 2.5 Verfahrensfreie Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Für die in Ziffer 1.4 genannten verfahrensfreien Vorhaben wird die Kenntnissgabe gemäß § 51 LBO erforderlich.

## 2.6 Artenliste für Bepflanzungen

### 2.6.1 Bäume

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume (Hochstamm)	Apfel, Birne

#### Bäume II. Ordnung:

Acer Campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

### 2.6.2 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus racemosa	Holunder

### 2.6.3 Sommergrüne, blütenreiche Sträucher

Philadelphus spec.	Gartenjasmin
Potentilla spec.	Fingerstrauch
Rosa spec.	Rosen
Spiraea spec.	Spiere
Viburnum spec.	Schneeball

## 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise

### 3.1 Schutz des Grundwassers

3.1.1 Zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Grundwasserfassung „Siebter Fuß“ sind die besonderen Anforderungen der im Verfahren befindlichen Rechtsverordnung, des ATV-Regelwerks A 142 und des ATV-Merkblattes M 146, zu beachten.

Die Gründungstiefe für Gebäude beträgt 1,50 m unter gewachsener Geländeoberkante zum Schutz der natürlichen Deckschichten. Das Eingriffsniveau von 495,5 m ü.NN darf nicht unterschritten werden. Häusliche Abwasserleitungen sind im Kellerraum und nicht unterhalb des Kellerfußbodens zu verlegen. Sinkkästen sind nicht gestattet.

Nicht zulässig ist das Errichten von Erdreich- und Grundwasserwärmepumpen.

Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone II. Nach § 10 der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sind in dieser Zone Ölheizungsanlagen unzulässig.

- 3.1.2 Es dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Grundwassers verursachen können.
- 3.1.3 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.1.4 Bei auftretenden Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen (PKW, LKW) ist umgehend der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu benachrichtigen.
- 3.1.5 Versickerungen von Niederschlagswasser sind nicht zulässig.
- 3.1.6 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- 3.2 Schutz des Bodens**
- 3.2.1 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§4 BodSchG). Ober- und Unterboden sind getrennt aus- und wieder einzubauen.
- 3.2.2 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 23 Abs. 1 Landesabfallgesetz der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen.
- 3.2.3 Anfallender Erdaushub ist zur Auffüllung auf dem Grundstück zu verwenden. Bauschuttablagerungen dürfen nicht vorgenommen werden. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen.
- 3.2.4 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 3.2.5 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 Weitere Hinweise**
- 3.3.1 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 3.3.2 Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrecht zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für Pflanzung von Gehölzen.
- 3.3.3 In Analogie zur Beachtung der Wärmeschutzverordnung bei Bauvorhaben wird empfohlen, in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster mit dem Schalldämmmaß der Klasse 3 einzubauen.